



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | DEZEMBRO 2019

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Nov/19)
R\$ 541.228.468,02
R\$ 99,09 / cota

Volume negociado
Não houve negociação no mês de Novembro, pois as cotas do fundo começaram a ser negociadas apenas no dia 10/12

Número de Cotistas
7.131

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Gestão
0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo

Taxa de Administração
0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 100% do CDI.

Anúncio e Pagamentos - Dividendos
8º e 13º dia útil de cada mês, respectivamente.

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
DTVM

Objetivo do Fundo
O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O fundo MCCI11 encerrou a oferta primária e secundária de cotas no dia 26/11/2019. Foram captados R\$ 546,2 milhões, montante que superou a oferta base de R\$ 500 milhões. Desde o início da oferta o time de gestão tem trabalhado para promover uma alocação eficiente dos recursos captados.

No fechamento de Novembro/2019, o fundo já apresentava 46% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão (CRI), totalizando 9 CRIs e R\$ 248,4 milhões. Essa alocação representa uma rentabilidade média nominal prevista de 10,8% ao ano (inflação considerada de 3,5% a.a.)

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 54% da carteira em instrumentos de liquidez para que sejam investidos o quanto antes no ativo alvo da estratégia de gestão (CRI). Os primeiros dividendos do fundo foram divulgados extraordinariamente no dia 06/12/2019 e pagos no dia 13/12/2019 (mais detalhes na seção "Distribuição de Rendimentos").

A expectativa do gestor é que durante o mês de Dezembro/2019 sejam liquidadas 6 operações com um volume superior a R\$ 180 milhões e rentabilidade média de IPCA + 6,3% (mais detalhes na seção "Pipeline Indicativo").

CARTA CONSULTA

Com o objetivo de realizar a alocação eficiente e ágil dos recursos captados na oferta primária de cotas, enviamos para todos os cotistas que aderiram a oferta do fundo a carta consulta, com duas matérias a serem votadas. O Gestor entende que a aprovação dos itens é **essencial para a estratégia do fundo** e, consequentemente, uma maior distribuição de dividendos. Os cotistas têm até o dia **07 de Janeiro de 2020** para manifestarem seu voto com relação aos itens abaixo:

- I. A possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas; e,
- II. A possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Mauá S.A. ou por quaisquer sociedades por ela controlada, desde que observados diversos critérios conforme detalhados na carta.

As cartas foram enviadas para todos os e-mails cadastrados dos cotistas que aderiram a oferta. Para os cotistas que não possuem e-mail cadastrado, as cartas foram enviadas fisicamente, via Correios (em caso de dúvida procure seu assessor de investimento).

- I. Caso não tenha recebido, [clique aqui](http://www.mcci11.mauacapital.com) para abrir o documento ou baixe diretamente no site www.mcci11.mauacapital.com
- II. A carta deverá ser respondida, assinada e enviada em conjunto com a cópia de um documento de identificação (RG, RNE ou CNH) para o endereço de e-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

TABELA DE RENDIMENTOS

Período	Rendimento por cota (R\$)	Rentabilidade Mensal ¹	Rentabilidade Anual	% do CDI Líquido	% do CDI Bruto (Gross-UP) ²
Nov19*	R\$0,14	0,14%	9,23%	184,63%	217,21%

* Distribuição pro rata referente a 5 dias do mês de Novembro/2019.

Rentabilidade Anual na base 252

(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo distribuiu R\$ 0,14 por cota como rendimento referente a 5 dias do mês de novembro/2019 (distribuição antecipada). O pagamento ocorreu no dia 13/12/2019, aos detentores de cotas em 06/12/2019 (cotistas que entraram na oferta do fundo). Pessoas físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de imposto de renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Nov19

RECEITAS

CRI - Juros R\$ 732.974

CRI - Correção (R\$ 51.463)

Liquidez R\$ 146.495

TOTAL RECEITAS R\$ 828.006

Despesas (R\$ 61.964)

RENDIMENTO FINAL R\$ 766.042

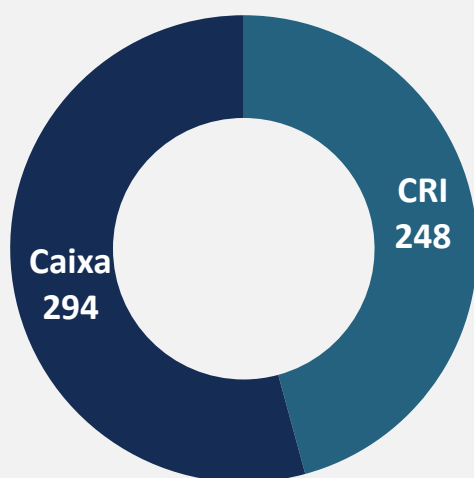
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO R\$ 766.042

Rendimento por Cota R\$ 0,14

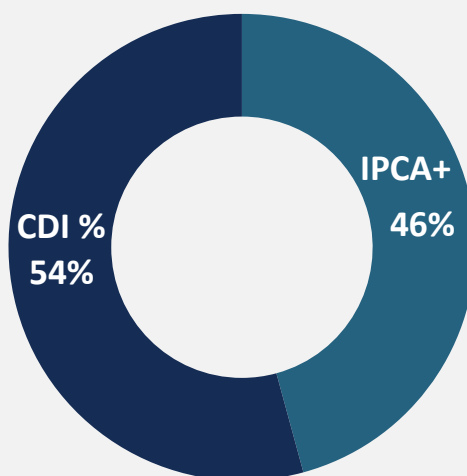
RENTABILIDADE POR COTA 0,14%

RENTABILIDADE POR COTA ANUALIZADA 9,23%

DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



MOVIMENTAÇÃO DO MÊS

Dado que a oferta foi liquidada no dia 25/11, não houve movimentação de ativos no mês de Novembro/2019.

ATIVOS ATUAIS

ATIVO	TIPO	% PL	TAXA	TRANCHE	LTV SR.	DURATION	ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	CÓDIGO CETIP	EMISSION	SEGMENTO
CB I	Corporativo	9,4%	IPCA + 7,0%	Sênior	44,6%	3,8	Própria	SP e RJ	17L0765996	ISEC	Logístico
CB II	Corporativo	9,3%	IPCA + 7,0%	Sênior	44,6%	5,2	Própria	SP e RJ	18F0849431	ISEC	Logístico
Residencial II	Pessoa Física	4,6%	IPCA + 7,0%	Sênior	63,7%	5,8	Própria	SP, MS, RS, SC e MT	19E0268611	True	Residencial
Mix I	Pessoa Física	4,3%	IPCA + 7,30%	Sênior	47,2%	3,0	Própria	SP, MT, DF, RJ e SC	19E0268403	True	Comercial e Loteamento
Mix II	Pessoa Física	4,3%	IPCA + 7,10%	Sênior	62,3%	5,3	Própria	SP, MG, AM, RJ e MS	19E0269645	True	Residencial, Comercial e Loteamento
Residencial III	Pessoa Física	4,1%	IPCA + 7,0%	Sênior	61,5%	4,3	Própria	SP, MG, BA, RJ e CE	19E0268821	True	Residencial
Residencial I	Pessoa Física	3,6%	IPCA + 7,0%	Sênior	55,2%	3,7	Própria	SP, RJ, MS, PR e BA	19E0268193	True	Residencial
Comercial I	Pessoa Física	3,3%	IPCA + 7,25%	Sênior	52,5%	3,1	Própria	SP, MG, BA, SC e RS	19E0268513	True	Comercial
Loteamento I	Pessoa Física	3,0%	IPCA + 7,50%	Sênior	44,8%	3,0	Própria	RS e AP	19E0262379	True	Loteamento

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Corporativo – Grupo CB (Série 18)



Devedor	Casas Bahia
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	9,4%
Vencimento	13/12/2032
Código CETIP	17L0765996

Operação com o Grupo Casas Bahia que tem como Garantia alienação fiduciária de quatro galpões logísticos (Arujá, São Bernardo do Campo, Jundiaí e Duque de Caxias) e cessão fiduciária dos contratos de locação. Além disso, o CRI possui uma subordinação de 30,0%. A vacância do portfolio atual é de 7,7% e o LTV corrente da operação é de 44,6%.

CRI Corporativo – Grupo CB (Série 21)



Devedor	Casas Bahia
Taxa	IPCA + 7,00%
%PL	9,3%
Vencimento	13/12/2032
Código CETIP	18F0849431

Operação com o Grupo Casas Bahia que tem como Garantia alienação fiduciária de quatro galpões logísticos (Arujá, São Bernardo do Campo, Jundiaí e Duque de Caxias) e cessão fiduciária dos contratos de locação. Além disso, o CRI possui uma subordinação de 30,0%. A vacância do portfolio atual é de 7,7% e o LTV corrente da operação é de 44,6%.

CRI Pessoa Física - Residencial II (Série 202)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
%PL	4,6%
Vencimento	10/03/2039
Código CETIP	19E0268611

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos residenciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,0% e atualmente possui 12,7%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Pessoa Física – Mix I (Série 198)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,30%
%PL	4,3%
Vencimento	10/01/2034
Código CETIP	19E0268403

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos comerciais e loteamentos. O CRI possuía uma subordinação inicial de 12,5% e atualmente possui 14,6%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Mix II (Série 206)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,10%
% PL	4,3%
Vencimento	10/02/2034
Código CETIP	19E0269645

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, com empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,4% e atualmente possui 13,2%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Pessoa Física - Residencial III (Série 204)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
%PL	4,1%
Vencimento	10/12/2037
Código CETIP	19E0268821

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos residenciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,0% e atualmente possui 12,5%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Pessoa Física - Residencial I (Série 196)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
%PL	3,6%
Vencimento	10/02/2039
Código CETIP	19E0268193

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos residenciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 10,0% e atualmente possui 12,6%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Pessoa Física – Comercial I (Série 200)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,25%
%PL	3,3%
Vencimento	10/10/2033
Código CETIP	19E0268513

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis exclusivamente de empreendimentos comerciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 12,0% e atualmente possui 13,5%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Loteamento I (Série 194)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	3,0%
Vencimento	10/02/2031
Código CETIP	19E026379

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de loteamentos. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15,0% e atualmente possui 16,9%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

PERFORMANCE DO FUNDO

Não houve negociação no mês de Novembro/2019, pois as cotas do fundo começaram a ser negociadas no dia 10/12. A partir do próximo relatório o Gestor disponibilizará a performance do MCCI11 comparado aos seus respectivos Benchmarks. Vale salientar que o fundo distribuiu R\$ 0,14 centavos referente a 5 dias do mês de Novembro/2019 (mais detalhes na seção “Distribuição de Rendimentos”).

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Conforme citado anteriormente, não houve negociação no mês de Novembro/2019, pois as cotas do fundo começaram a ser negociadas no dia 10/12. A partir do próximo relatório o Gestor disponibilizará informações sobre a negociação das cotas do fundo no mercado secundário.

PIPELINE INDICATIVO

O Gestor tem trabalhado para promover uma alocação eficiente e ágil dos recursos captados na oferta primária de cotas. Conforme pipeline abaixo, o Gestor possui diversas operações em estágio avançado e a expectativa é que em Dezembro/2019 sejam liquidadas 6 operações com um volume superior a R\$ 180 milhões e uma taxa média de IPCA + 6,3% a.a. O Gestor espera que já nos primeiros meses de 2020 todo o recurso da oferta esteja alocado, superando significativamente as premissas utilizadas no estudo de viabilidade.

A alocação realizada nesse patamar de taxa representa um spread (diferença entre as taxas das NTNs e a taxa das operações) de aproximadamente 390 bps, quando comparado a NTN de 2024. Já quando comparado ao estudo de viabilidade, o patamar de taxa de alocação supera a premissa em aproximadamente 100 bps (Estudo de Viabilidade: inflação + 5,3% - Equivalente a CDI + 3,0%.)

1

ATIVOS DE RENDA

IPCA INDEXADOR

6,50% TX DE JUROS (%A.A.)

41,9 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

DEZ/2019 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

2

ATIVOS DE RENDA

IPCA INDEXADOR

6,25% TX DE JUROS (%A.A.)

40,0 MONTANTE (R\$ M)

MERCADO ORIGINAÇÃO

DEZ/2019 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

3

ATIVOS DE RENDA

IPCA INDEXADOR

6,10% TX DE JUROS (%A.A.)

28,1 MONTANTE (R\$ M)

MERCADO ORIGINAÇÃO

DEZ/2019 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

4

CORPORATIVO

IPCA INDEXADOR

6,25% TX DE JUROS (%A.A.)

12,8 MONTANTE (R\$ M)

MERCADO ORIGINAÇÃO

DEZ/2019 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

5

CORPORATIVO

IPCA INDEXADOR

12,00% TX DE JUROS (%A.A.)

24,5 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

DEZ/2019 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

6

ATIVOS DE RENDA

32,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

7

RETROFIT

52,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

8

ATIVOS DE RENDA

8,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

9¹

PESSOA FÍSICA

50,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

10¹

CORPORATIVO

55,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

(1) Essas operações dependem de aprovação dos itens da Carta Consulta.



Mauá Capital

Rua Renato Paes de Barros, 955 - 15º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - 55 11 2102 0740